



**VILLE
DE
MONTREUIL**

(Département de Seine-Saint-Denis)

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

**REVISION SIMPLIFIEE N° 3
RELATIVE AUX 63, RUE BEAUMARCHAIS,
60 et 62 RUE VAILLANT
ET 20 RUE SERGENT GODEFROY
PRESENTATION DES PIECES MODIFIEES**

Vu, pour être annexé à la délibération du conseil municipal du

Madame La Maire, Dominique Voynet

SOMMAIRE

1	EVOLUTION DU POS	3
1.1	LISTE DES EVOLUTIONS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	3
1.1.1	RAPPORT DE PRESENTATION	3
1.1.2	PLAN DE ZONAGE	3
1.1.3	REGLEMENT	3
1.1.4	ANNEXES	3
2	PIECES DU POS MODIFIEES	4
2.1	RAPPORT DE PRESENTATION	4
2.2	PIECES GRAPHIQUES	5
2.3	REGLEMENT	8
2.3.1	PREAMBULE DU REGLEMENT DE LA ZONE S.U.4	8
2.3.2	ARTICLE 1 DU REGLEMENT DE LA ZONE S.U.4	12
2.3.3	ARTICLE 2 DU REGLEMENT DE LA ZONE S.U.4	18
2.3.4	ARTICLE 14 DU REGLEMENT DE LA ZONE S.U.4	20
2.4	ANNEXE COMPLEMENTAIRE AU POS : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES A LA REALISATION DE PROGRAMME DE LOGEMENTS AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-2 B) DU CODE DE L'URBANISME	22

1 Evolution du POS

1.1 Liste des évolutions du Plan d'Occupation des Sols

La présente procédure de révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols apporte aux pièces qui le composent les modifications suivantes :

1.1.1 Rapport de présentation

Modification du tableau des superficies

1.1.2 Plan de zonage

Classement du site **du 63, rue Beaumarchais, 60 et 62 rue Vaillant et 20 rue Godefroy**, destiné à une opération de construction à dominante de logements en **sous-secteur S.U.4cl+** du secteur S.U.4c.

Instauration de la **servitude au titre de l'article L 123-2 b) du code de l'urbanisme**, imposant la réalisation d'un programme de logements au sein du périmètre délimité au plan de zonage (périmètre équivalent à celui du sous secteur S.U.4.cl+).

1.1.3 Règlement

Introduction des dispositions particulières au sous-secteur S.U.4cl+ dans le règlement de la zone S.U.4, secteur S.U.4c.

Instauration de la **servitude au titre de l'article L 123-2 b) du code de l'urbanisme**, imposant la réalisation d'un programme de logements défini à **l'article 1 de la zone S.U.4., § 1.2.8.**, au sein du périmètre délimité au plan de zonage (périmètre équivalent à celui du sous secteur S.U.4.cl+).

1.1.4 Annexes

Les annexes et notamment le plan des servitudes d'utilité publique restent inchangés.

2 Pièces du POS modifiées

2.1 Rapport de présentation

Tableau des superficies

Modification des superficies de la zone S.U.4 après la présente révision simplifiée

Il est créé un **sous-secteur S.U.4cl+ de 7 737 m²**, qui vient en déduction de la superficie du secteur S.U.4 c de la zone S.U.4.

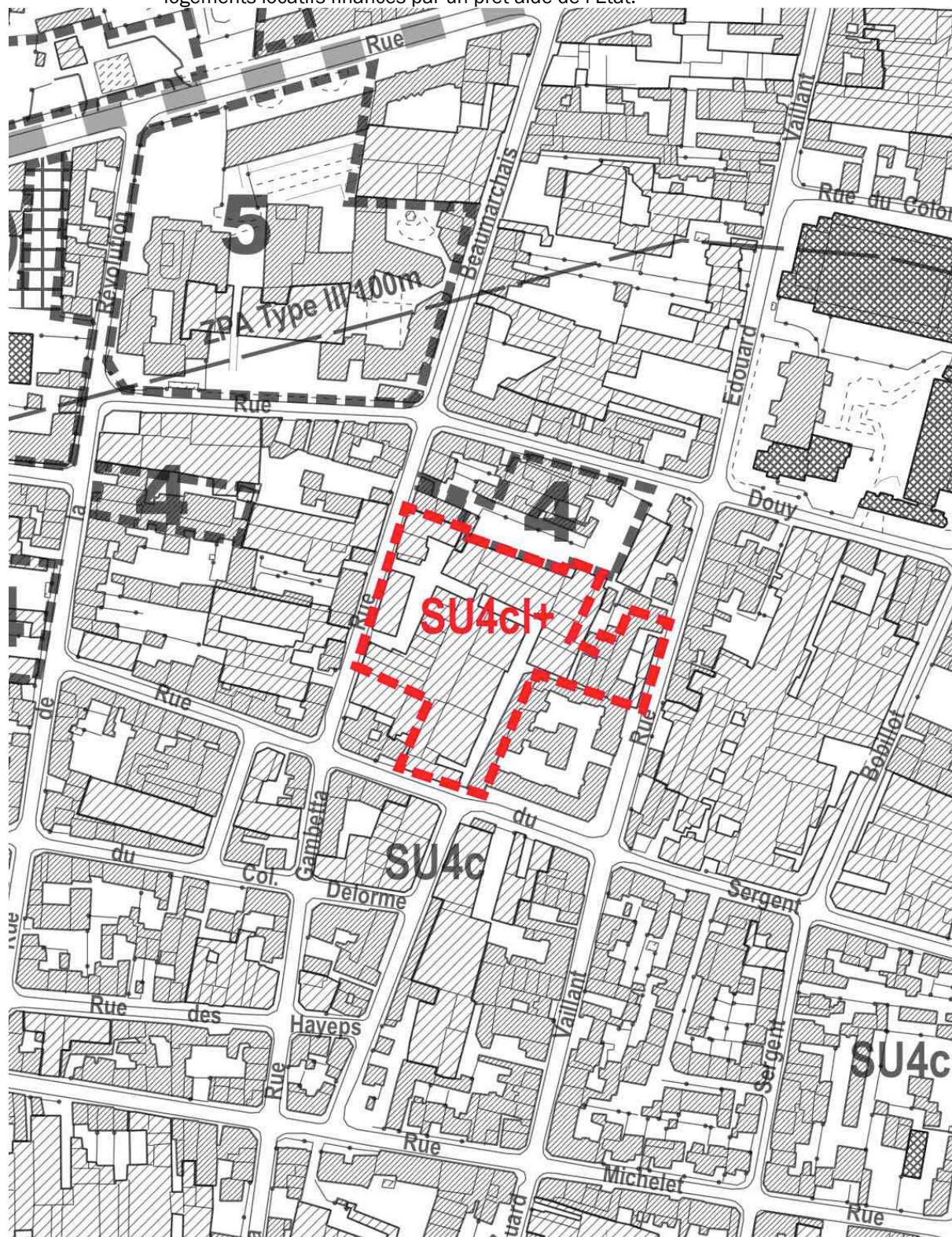
Modification des superficies des zones SU1 et SU4 après l'ensemble des 8 révisions simplifiées conjointes

Il est créé :

- un **sous secteur S.U.1cl de 2 224 m²**, qui vient en déduction de la superficie du secteur S.U.1 c de la zone S.U.1.
- deux **sous secteurs S.U.4bl d'un total de 7 223 m²**, qui viennent en déduction de la superficie du secteur S.U.4 b de la zone S.U.4.
- un **sous secteur S.U.4bl+ de 9 413 m²**, qui vient en déduction de la superficie du secteur S.U.4 b de la zone S.U.4.
- trois **sous secteurs S.U.4cl d'un total de 5 703 m²**, qui viennent en déduction de la superficie du secteur S.U.4 c de la zone S.U.4.
- un **sous secteur S.U.4cl+ de 7 737 m²**, qui vient en déduction de la superficie du secteur S.U.4 c de la zone S.U.4.

Extrait du plan de zonage **après** la présente révision simplifiée : création du **sous-secteur S.U.4cl+** valant également périmètre au titre de la **servitude de l'article L 123-2 b) du code de l'urbanisme**, en vue d'imposer aux constructeurs la réalisation :

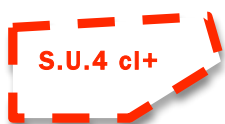
- de 50 % minimum de la Surface Hors Œuvre Nette constructible en logements
- dont 25 % minimum de la Surface Hors Œuvre Nette affectée aux logements, en logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.



Echelle 1/2000°

Ajout à la Légende du plan de zonage

Emplacement réservé au titre de l'article L 123-2 b) du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation d'un programme de logements.



Obligation d'affecter, dans les conditions fixées par l'article S.U.4.1 :

- au moins 50 % de la Surface Hors Œuvre Nette de tout projet à la réalisation de logements,
- et 25 % minimum de la Surface Hors Œuvre Nette destinée aux logements, à la réalisation de logements locatifs sociaux

2.3 Règlement

Seuls sont modifiés le préambule de la zone S.U.4 et les articles 1, 2 et 14 de son règlement, les autres dispositions réglementaires, y compris les annexes au règlement, restent inchangées.

2.3.1 Préambule du règlement de la zone S.U.4

2.3.1.1 Préambule de la zone S.U.4 avant la présente révision simplifiée

CHAPITRE 6	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE 4
-------------------	---

La Zone Urbaine 4 (U.4) s'étend sur tout le bas-Montreuil et est divisée en quatre secteurs, S.U.4a, b, c et d.

C'est une zone urbaine mixte ancienne correspondant à la notion de faubourg : fait de contrastes et d'une hétérogénéité assez complexe, ce quartier s'est formé à partir d'un parcellaire agricole maraîcher, qui comme dans le haut-Montreuil, a largement façonné le paysage urbain. Morceau par morceau, il s'est urbanisé au cours du XIX^e siècle, accueillant l'activité artisanale et industrielle chassée de Paris par les rénovations haussmanniennes.

Les îlots, plutôt de moyenne et grande taille en S.U.4a, b et d, se sont constitués à partir d'un maillage de rues qui marquent autant le lien fort avec Paris (rues Ouest-Est), que l'indépendance de la banlieue vis-à-vis de la capitale (rues nord-sud). Ils se caractérisent par une imbrication des constructions très marquée, qui laisse peu de place aux espaces libres, le plus souvent minéraux. La mixité urbaine de ces secteurs est à forte dominante économique et s'exprime tant à l'îlot, que sur les terrains. Construits sur toute leur profondeur, les terrains, de grande taille, reçoivent des constructions allant de l'atelier à l'usine. Les bâtiments s'organisent autour de cours qui permettent les circulations à l'intérieur du terrain, et les accès sur rue(s). Les passages se font soit sous porche, soit directement depuis la rue par des portails qui laissent voir la profondeur du terrain.

Peu d'îlot offre à voir le cœur d'îlot, du fait d'une continuité de façades installées en bordure de rue, directement à l'alignement. Néanmoins, quelques îlots "ouverts", de plus petite taille, existent surtout dans le secteur urbain 4c.

Comme en centre-ville, il existe aux angles de rues, des immeubles d'envergure (immeubles "chandelle") qui ont été construits sur des terrains de petite taille. Pour la plupart, ils ont un coefficient d'emprise au sol fort. C'est, par exemple, le cas rue de Paris qui se caractérise par ailleurs par une continuité de commerces ou petites activités à rez-de-chaussée, avec au-dessus, des immeubles d'habitation assez hétérogènes, tant par leur architecture que par leur hauteur.

Les grands enjeux de cette zone sont d'accompagner le renouvellement du tissu urbain dans un esprit de préservation de cet "esprit de faubourg", et de soutenir l'emploi en favorisant le maintien et le développement des activités économiques.

Le sommaire de la Zone Urbaine 4 est le suivant :

Article U.4-1	Occupation et utilisation du sol admises.
Article U.4-2	Occupation et utilisation du sol interdites.
Article U.4-3	Accès et voirie.
Article U.4-4	Desserte par les réseaux.
Article U.4-5	Caractéristiques des terrains.
Article U.4-6	Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.
Article U.4-7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article U.4-8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.
Article U.4-9	Emprise au sol.
Article U.4-10	Hauteur maximum des constructions.
Article U.4-11	Aspect extérieur des constructions - clôtures.
Article U.4-12	Stationnement.
Article U.4-13	Espaces libres et plantations.
Article U.4-14	Possibilités maximales d'occupation du sol.
Article U.4-15	Dépassement du C.O.S.

2.3.1.2 Préambule de la zone S.U.4 après la présente révision simplifiée

CHAPITRE 6	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE 4
-------------------	---

La Zone Urbaine 4 (U.4) s'étend sur tout le bas-Montreuil et est divisée en quatre secteurs, S.U.4a, b, c et d, et d'un **sous-secteur S.U.4cl+**

C'est une zone urbaine mixte ancienne correspondant à la notion de faubourg : fait de contrastes et d'une hétérogénéité assez complexe, ce quartier s'est formé à partir d'un parcellaire agricole maraîcher, qui comme dans le haut-Montreuil, a largement façonné le paysage urbain. Morceau par morceau, il s'est urbanisé au cours du XIX^e siècle, accueillant l'activité artisanale et industrielle chassée de Paris par les rénovations haussmanniennes.

Les îlots, plutôt de moyenne et grande taille en S.U.4a, b et d, se sont constitués à partir d'un maillage de rues qui marquent autant le lien fort avec Paris (rues Ouest-Est), que l'indépendance de la banlieue vis-à-vis de la capitale (rues nord-sud). Ils se caractérisent par une imbrication des constructions très marquée, qui laisse peu de place aux espaces libres, le plus souvent minéraux. La mixité urbaine de ces secteurs est à forte dominante économique et s'exprime tant à l'îlot, que sur les terrains. Construits sur toute leur profondeur, les terrains, de grande taille, reçoivent des constructions allant de l'atelier à l'usine. Les bâtiments s'organisent autour de cours qui permettent les circulations à l'intérieur du terrain, et les accès sur rue(s). Les passages se font soit sous porche, soit directement depuis la rue par des portails qui laissent voir la profondeur du terrain.

Peu d'îlot offre à voir le cœur d'îlot, du fait d'une continuité de façades installées en bordure de rue, directement à l'alignement. Néanmoins, quelques îlots "ouverts", de plus petite taille, existent surtout dans le secteur urbain 4c.

Comme en centre-ville, il existe aux angles de rues, des immeubles d'envergure (immeubles "chandelle") qui ont été construits sur des terrains de petite taille. Pour la plupart, ils ont un coefficient d'emprise au sol fort. C'est, par exemple, le cas rue de Paris qui se caractérise par ailleurs par une continuité de commerces ou petites activités à rez-de-chaussée, avec au-dessus, des immeubles d'habitation assez hétérogènes, tant par leur architecture que par leur hauteur.

Les grands enjeux de cette zone sont d'accompagner le renouvellement du tissu urbain dans un esprit de préservation de cet "esprit de faubourg", et de soutenir la mixité des fonctions en l'emploi en favorisant l'équilibre entre le maintien et le développement des activités économiques. La création **du sous-secteur S.U.4cl+ est destinée à intégrer une opération mixte comprenant au moins 50% de la Surface Hors Œuvre Nette destiné aux logements, dont 25 % minimum de la Surface Hors Œuvre Nette dédié aux logements, en logements locatifs sociaux.**

Le sommaire de la Zone Urbaine 4 est le suivant :

Article U.4-1	Occupation et utilisation du sol admises.
Article U.4-2	Occupation et utilisation du sol interdites.
Article U.4-3	Accès et voirie.
Article U.4-4	Desserte par les réseaux.
Article U.4-5	Caractéristiques des terrains.

Article U.4-6	Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.
Article U.4-7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article U.4-8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.
Article U.4-9	Emprise au sol.
Article U.4-10	Hauteur maximum des constructions.
Article U.4-11	Aspect extérieur des constructions - clôtures.
Article U.4-12	Stationnement.
Article U.4-13	Espaces libres et plantations.
Article U.4-14	Possibilités maximales d'occupation du sol.
Article U.4-15	Dépassement du C.O.S.

2.3.2 Article 1 du règlement de la zone S.U.4

2.3.2.1 Article 1 de la zone S.U.4 avant la présente révision simplifiée

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Article U.4-1 - Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. Sont notamment admis(es)
 - 1.1.1. Les constructions à usage d'habitation.
 - 1.1.2. Les constructions à usage de bureau, de service, industriel, d'entrepôt, de stationnement, de commerce et d'artisanat, agricole et hôtelier, regroupés dans l'expression "**activité économique**" dans les dispositions du présent règlement.
 - 1.1.3. Les **équipements collectifs**.
 - 1.1.4. Les constructions abritant des chaufferies à condition que celles-ci soient destinées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 1.2. Sont admises sous conditions spéciales
 - 1.2.1. Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en Z.P.A., Zone de Protection Acoustique, les constructions destinées aux logements, bureaux, établissements de soin et d'enseignement, sont soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1992 et du décret du 9 janvier 1995 (cf annexe au règlement n°4).
 - 1.2.2. Les **installations techniques** directement liées à l'exploitation d'un service public à la condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - 1.2.3. Y compris dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre, les **installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration aux termes de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée et ses décrets subséquents.

Les **installations classées** ne sont autorisées qu'à la condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - 1.2.4. Les **aménagement, changements de destination, ou extensions** de constructions existantes, et à condition de ne pas générer de nuisances graves pour l'environnement limitrophe, et de respecter l'article 1.2.5.
 - 1.2.5. La **transformation** et/ou l'**extension** de constructions existantes ayant, ou ayant eu, un usage d'**activité économique** pour leur affectation à du logement.

Cette **transformation** et/ou **extension** n'est autorisée que si :

- la **transformation** et/ou **extension** ne dépasse pas 20% de la S.H.O.N. activité préexistante.

Une fois ce seuil de 20% atteint, la transformation et/ou extension de surface en logement n'est plus possible dans un délai de 10 ans à compter de la date d'obtention du permis de construire.

En plus de ces surfaces de logement, la S.H.O.N. logement peut comprendre des surfaces à usage d'habitation liées à l'activité, c'est-à-dire destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou l'exploitation des établissements ou des activités.

- l'activité maintenue n'est pas une installation classée lorsque les surfaces de logement créées ne sont pas liées à l'activité ;
- la S.H.O.N. activité reste majoritaire après **transformation** et/ou **extension**.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions ayant perdu leur usage économique depuis plus de 10 ans à la date du dépôt du permis de construire.

- 1.2.6. Le **changement de destination** d'un **terrain** affecté ou ayant été affecté à l'**activité économique** vers du logement doit respecter les règles suivantes, que les constructions de ce **terrain** soient ou aient été démolies, partiellement ou en totalité.

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux reconstructions créant des emprises nouvelles.

En revanche, toute création de **S.H.O.N.** supplémentaire dans et sur les bâtiments existants doit respecter l'article 1.2.5. :

A. **Changement de destination vers du logement autorisé en totalité, si les constructions ont perdu leur usage économique DEPUIS PLUS DE DIX ANS à la date de dépôt de permis de construire :**

- 1) sur les **terrains** d'une surface inférieure ou égale à 1 500 m² et si l'ensemble des constructions sont ou étaient destinées à l'**activité économique** :

=> 100% de la S.H.O.N. créée peut être affectée au logement ;

- 2) sur les **terrains** dont les constructions sont ou étaient destinées **majoritairement** à une **activité économique**, quelle que soit la taille du **terrain** :

=> 100% de la S.H.O.N. créée peut être affectée au logement.

B. **Changement de destination vers du logement partiellement autorisé, si les constructions ont perdu leur usage économique DEPUIS MOINS DE DIX ANS à la date de dépôt de permis de construire :**

- 1) **Terrains** d'une surface inférieure ou égale à 1 500 m² dont l'ensemble des constructions sont ou étaient destinées à l'**activité économique** :

=> en S.U.4c, 80% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;

=> en S.U.4a, b et d, 100% de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public**.

- 2) **Terrains** dont les constructions sont ou étaient destinées majoritairement à une **activité économique**, quelle que soit la taille du terrain :

- si la **S.H.O.N.** antérieure aux démolitions est connue,

=> le **C.O.S.** de fait est obligatoire pour l'**activité économique** ; il est autorisé pour le logement.

- si la **S.H.O.N.** antérieure aux démolitions est inconnue,

=> en S.U.4c, 80% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;

=> en S.U.4a, b et d, 100% de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public**.

Ces règles ne s'appliquent pas aux reconstructions suite à démolitions réalisées avant la date d'opposabilité du présent P.O.S.

- 1.2.7. Les **installations techniques** de radiotéléphonie qui doivent être conformes à la charte relative aux équipements techniques de radiotéléphonie.

2.3.2.2 Article 1 de la zone S.U.4 après la présente révision simplifiée

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Article U.4-1 - Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. Sont notamment admis(es)
 - 1.1.1. Les constructions à usage d'habitation.
 - 1.1.2. Les constructions à usage de bureau, de service, industriel, d'entrepôt, de stationnement, de commerce et d'artisanat, agricole et hôtelier, regroupés dans l'expression "**activité économique**" dans les dispositions du présent règlement.
 - 1.1.3. Les **équipements collectifs**.
 - 1.1.4. Les constructions abritant des chaufferies à condition que celles-ci soient destinées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 1.2. Sont admises sous conditions spéciales
 - 1.2.1. Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en Z.P.A., Zone de Protection Acoustique, les constructions destinées aux logements, bureaux, établissements de soin et d'enseignement, sont soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1992 et du décret du 9 janvier 1995 (cf annexe au règlement n°4).
 - 1.2.2. Les **installations techniques** directement liées à l'exploitation d'un service public à la condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - 1.2.3. Y compris dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre, les **installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration aux termes de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée et ses décrets subséquents.

Les **installations classées** ne sont autorisées qu'à la condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - 1.2.4. Les **aménagement, changements de destination, ou extensions** de constructions existantes, et à condition de ne pas générer de nuisances graves pour l'environnement limitrophe, et de respecter l'article 1.2.5. **sur l'ensemble de la zone S.U.4, à l'exception du sous-secteur S.U.4cl+,**
 - 1.2.5. **Les dispositions suivantes sont applicables à l'ensemble de la zone S.U.4, à l'exception du sous-secteur S.U.4cl+, la transformation et/ou l'extension** de constructions existantes ayant, ou ayant eu, un usage d'**activité économique** pour leur affectation à du logement.

Cette **transformation** et/ou **extension** n'est autorisée que si :
 - la **transformation** et/ou **extension** ne dépasse pas 20% de la S.H.O.N. activité préexistante.

Une fois ce seuil de 20% atteint, la transformation et/ou extension de surface en logement n'est plus possible dans un délai de 10 ans à compter de la date d'obtention du permis de construire.

En plus de ces surfaces de logement, la S.H.O.N. logement peut comprendre des surfaces à usage d'habitation liées à l'activité, c'est-à-dire destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou l'exploitation des établissements ou des activités.

- l'activité maintenue n'est pas une installation classée lorsque les surfaces de logement créées ne sont pas liées à l'activité ;
- la S.H.O.N. activité reste majoritaire après **transformation** et/ou **extension**.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions ayant perdu leur usage économique depuis plus de 10 ans à la date du dépôt du permis de construire.

- 1.2.6. Les dispositions suivantes sont applicables à l'ensemble de la zone S.U.4, à l'exception du sous-secteur S.U.4cl+, le changement de destination d'un terrain affecté ou ayant été affecté à l'activité économique vers du logement doit respecter les règles suivantes, que les constructions de ce terrain soient ou aient été démolies, partiellement ou en totalité.

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux reconstructions créant des emprises nouvelles.

En revanche, toute création de S.H.O.N. supplémentaire dans et sur les bâtiments existants doit respecter l'article 1.2.5. :

A. Changement de destination vers du logement autorisé en totalité, si les constructions ont perdu leur usage économique DEPUIS PLUS DE DIX ANS à la date de dépôt de permis de construire :

- 1) sur les **terrains** d'une surface inférieure ou égale à 1 500 m² et si l'ensemble des constructions sont ou étaient destinées à l'**activité économique** :
=> 100% de la S.H.O.N. créée peut être affectée au logement ;
- 2) sur les **terrains** dont les constructions sont ou étaient destinées **majoritairement** à une **activité économique**, quelle que soit la taille du terrain :
=> 100% de la S.H.O.N. créée peut être affectée au logement.

B. Changement de destination vers du logement partiellement autorisé, si les constructions ont perdu leur usage économique DEPUIS MOINS DE DIX ANS à la date de dépôt de permis de construire :

- 1) **Terrains** d'une surface inférieure ou égale à 1 500 m² dont l'ensemble des constructions sont ou étaient destinées à l'**activité économique** :
=> en S.U.4c, 80% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;
=> en S.U.4a, b et d, 100% de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public**.
- 2) **Terrains** dont les constructions sont ou étaient destinées majoritairement à une **activité économique**, quelle que soit la taille du terrain :

- si la **S.H.O.N.** antérieure aux démolitions est connue,

=> le **C.O.S.** de fait est obligatoire pour l'**activité économique** ; il est autorisé pour le logement.

- si la **S.H.O.N.** antérieure aux démolitions est inconnue,

=> en S.U.4c, 80% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;

=> en S.U.4a, b et d, 100% de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public**.

Ces règles ne s'appliquent pas aux reconstructions suite à démolitions réalisées avant la date d'opposabilité du présent P.O.S.

1.2.7. Les **installations techniques** de radiotéléphonie qui doivent être conformes à la charte relative aux équipements techniques de radiotéléphonie.

1.2.8. **Dans les périmètres repérés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-2 b) du code de l'urbanisme :**

- Tout projet doit affecter au moins 50 % de sa Surface Hors Œuvre Nette à la réalisation de logements, et 25 % minimum de la Surface Hors Œuvre Nette destinée aux logements doit être affecté aux logements locatifs sociaux.

2.3.3 Article 2 du règlement de la zone S.U.4

2.3.3.1 Article 2 de la zone S.U.4 avant la présente révision simplifiée

Article U.4-2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. Le **changement de destination** d'un **terrain** affecté ou ayant été affecté à l'**activité économique** vers du logement est interdit, que les constructions de ce **terrain** soient ou aient été démolies, partiellement ou en totalité pour :
- sur les **terrains** d'une surface supérieure à 1 500 m²,
 - et si l'ensemble des constructions sont ou étaient destinées à l'**activité économique**,
 - et quelle que soit la date à compter de laquelle les constructions ou le **terrain** ont perdu leur usage économique :
 - => 100% de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public**.
- 2.2. Les entrepôts non liés à une activité présente sur la commune.
- 2.3. Les **installations classées** soumises à servitude d'utilité publique.
- 2.4. Les exploitations de carrières.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'**aménagement**.
- 2.6. La reconstruction à l'identique après sinistre prévue à l'article 15 en zone de carrières.

2.3.3.2 Article 2 de la zone S.U.4 après la présente révision simplifiée

Article U.4-2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. Les dispositions suivantes sont applicables à l'ensemble de la zone S.U.4, à l'exception du sous-secteur S.U.4.c1+, le changement de destination d'un terrain affecté ou ayant été affecté à l'activité économique vers du logement est interdit, que les constructions de ce terrain soient ou aient été démolies, partiellement ou en totalité pour :
- sur les terrains d'une surface supérieure à 1 500 m²,
 - et si l'ensemble des constructions sont ou étaient destinées à l'activité économique,
 - et quelle que soit la date à compter de laquelle les constructions ou le terrain ont perdu leur usage économique :
 - => 100% de la S.H.O.N. créée doit être affectée à de l'activité économique ou à un équipement public.
- 2.2. Les entrepôts non liés à une activité présente sur la commune.
- 2.3. Les installations classées soumises à servitude d'utilité publique.
- 2.4. Les exploitations de carrières.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- 2.6. La reconstruction à l'identique après sinistre prévue à l'article 15 en zone de carrières.

2.3.4 Article 14 du règlement de la zone S.U.4

2.3.4.1 Article 14 de la zone S.U.4 avant la présente révision simplifiée

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.4-14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

14.1. Le **Coefficient d'Occupation du Sol** (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à **3**.

Il est toutefois limité à :

- 1,2 en S.U.4a)
- 0,7 en S.U.4b) pour les constructions à usage d'habitation ;
- 2,5 en S.U.4c,)
- 0,7 en S.U.4d)

En cas de **transformation** ou d'**extension** de constructions à usage d'habitation existant à la date d'opposabilité du présent P.O.S., le C.O.S. applicable est augmenté dans la limite d'une **transformation** ou d'une **extension** de 20 m² de S.H.O.N. maximum par logement existant à cette même date, même en cas de regroupement de logements.

14.2. Cette limitation n'est pas applicable :

- aux équipements publics ;
- aux **terrains** dont la superficie est inférieure ou égale à 500 m², et situés à l'angle de deux **voies** ;
- à l'intérieur de la bande de constructibilité des **gabarits spécifiques** identifiés sur le plan figurant à l'article 10.2 du règlement U.P.P. et à l'annexe au règlement n°3.

Dans ces cas, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

2.3.4.2 Article 14 de la zone SU4 après la présente révision simplifiée

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.4-14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à 3, et à 2,5 dans le seul sous-secteur S.U.4cl+.

Il est toutefois limité à :

- 1,2 en S.U.4a)
- 0,7 en S.U.4b) pour les constructions à
- 2,5 en S.U.4c, à l'exclusion du sous-secteur S.U. 4 cl+) usage d'habitation ;
- 1,5 en sous-secteur S.U.4. cl+)
- 0,7 en S.U.4d)

- 1,5 dans le seul sous-secteur S.U.4. cl+) pour les constructions à
usage d'activités

En cas de **transformation** ou d'**extension** de constructions à usage d'habitation existant à la date d'opposabilité du présent P.O.S., le C.O.S. applicable est augmenté dans la limite d'une **transformation** ou d'une **extension** de 20 m² de S.H.O.N. maximum par logement existant à cette même date, même en cas de regroupement de logements.

14.2. Cette limitation n'est pas applicable :

- aux équipements publics ;
- aux **terrains** dont la superficie est inférieure ou égale à 500 m², et situés à l'angle de deux **voies** ;
- à l'intérieur de la bande de constructibilité des **gabarits spécifiques** identifiés sur le plan figurant à l'article 10.2 du règlement U.P.P. et à l'annexe au règlement n°3.

Dans ces cas, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

2.4 Annexe complémentaire au POS : Liste des emplacements réservés à la réalisation de programme de logements au titre de l'article L 123-2 b) du code de l'urbanisme

VILLE DE MONTREUIL Annexe complémentaire au POS

Liste des emplacements réservés à la réalisation de programme de logements au titre de l'article L 123-2 b) du code de l'urbanisme

Sous-secteurs du POS	Adresses	Surface des terrains en m ²	Programme de logements	Bénéficiaire
SU 4 bl+	87/91 rue Marceau	9 413	50% de la SHON globale en logement dont 25% min. en logements locatifs sociaux	Commune
SU 4 bl	28 rue du Progrès et 40 rue E. Zola	4736	25 % min. de la SHON globale en logements locatifs sociaux	Commune
SU 4 cl+	63 rue Beaumarchais, 60/62 rue E. Vaillant et 20 rue S. Godefroy	7737	50% de la SHON globale en logement dont 25% min. en logements locatifs sociaux	Commune
SU 1cl	38 rue de la Fédération	2224	25 % min. de la SHON globale en logements locatifs sociaux	Commune
SU 4 cl	63 rue de Paris	1012	25 % min. de la SHON globale en logements locatifs sociaux	Commune
SU 4 cl	40/48 rue Beaumarchais	1958	25 % min. de la SHON globale en logements locatifs sociaux	Commune
SU 4 cl	5/11 rue Raspail	2733	25 % min. de la SHON globale en logements locatifs sociaux	Commune
SU 4 bl	21 rue J.J Rousseau	2487	25 % min. de la SHON globale en logements locatifs sociaux	Commune